



Date de l'audition : Du 29 avril au 2 mai 2019

Date de la décision : Le 7 juin 2019

**Identification complète des parties**

Arbitre : M<sup>e</sup> Errol Payne  
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200  
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : Mme Marianick Boudreault  
M. Yvan Brault  
148, rue des Étourneaux  
Québec (Québec) G1B 0M2

Entrepreneur : Deltec Construction inc.  
193, avenue Ste-Brigitte  
Sainte-Brigitte-de-Laval (Québec) G0A 3K0

Et son procureur  
M<sup>e</sup> David Bernier  
800, Place D'Youville, 18<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 3P4

Administrateur : La Garantie Habitation du Québec inc.  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et son procureur  
M<sup>e</sup> François-Olivier Godin  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2

**LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR L'ADMINISTRATEUR**

- Pièce A-1 :** Notification d'une demande d'arbitrage;
- Pièce A-2 :** Correspondances concernant le changement d'arbitre, en liasse;
- Pièce A-3 :** Demande d'arbitrage;
- Pièce A-4 :** Rapport de conciliation No 90518-10668 daté du 15 novembre 2016;
- Pièce A-5 :** Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligation de maison neuve;
- Pièce A-6 :** Formulaire d'inspection préreception;
- Pièce A-7 :** Notification d'une demande d'arbitrage datée du 5 septembre 2017;
- Pièce A-8 :** Avis de nomination d'un nouvel arbitre daté du 11 septembre 2017;
- Pièce A-9 :** Demande d'arbitrage datée du 5 août 2017;
- Pièce A-10 :** Rapport de conciliation No 90518-11238 daté du 10 juillet 2017.

**LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR L'ENTREPRENEUR**

- Pièce E-1 :** Étude géotechnique du prolongement des rues des Perruches et des Étourneaux;
- Pièce E-2 :** Acte de vente du lot 4 712 447 du Cadastre de Québec;
- Pièce E-3 :** Facture de M&G Grenier Inc.;
- Pièce E-4 :** Facture de Fondations Richard Bafaro Inc.;
- Pièce E-5 :** Certificat de localisation, recommandation à la demande de permis de construction, demande de permis de construction, projet d'implantation, permis de construction et plans de constructions, en liasse;
- Pièce E-6 :** Grille de spécifications;

- Pièce E-7 :** Élévation principale, levée topographique et extrait du site internet de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ);
- Pièce E-8 :** Rapport d'expertise de la firme Consultant Thomassin inc. daté du 5 septembre 2018.

### LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR LES BÉNÉFICIAIRES

- Pièce BB-1 :** Plan du rez-de-chaussée de l'immeuble et photos aériennes annotées, en liasse;
- Pièce BB-1A :** Photo aérienne du terrain de M. Brault en date antérieure à la construction de sa maison;
- Pièce BB-2 :** Contrat de construction entre Deltec Construction Inc., M. Brault et Mme. Boudreault en date du 28 et 29 février 2012;
- Pièce BB-2A :** Promesse d'achat de terrain entre Deltec Construction Inc., M. Brault et Mme Boudreault en date du 28 février 2012;
- Pièce BB-3 :** Photos numérotées de 1 à 24 et de 30 à 38, en liasse;
- Pièce BB-4 :** Rapport d'expertise de M. André Petitpas en date du 7 juin 2017;
- Pièce BB-5 :** Rapport de fondations et photos en date du 25 janvier 2019, en liasse;
- Pièce BB-7 :** Devis de travaux Hénault et Gosselin en date du 16 avril 2019;
- Pièce BB-8 :** Soumission de Pro Béton ML inc. en date du 30 mars 2018;
- Pièce BB-9 :** Soumission de Aménagement Paysagistes R.B. en date du 5 avril 2018;
- Pièce BB-10 :** CD ROM contenant le suivi évolutif du drain;
- Pièce BB-11 :** Contrat notarié intervenu devant M<sup>e</sup> Marie-Pier Tremblay entre Joseph Bluteau, vendeur, et 9012-6749 Québec inc, acheteur, représenté par Monsieur Conrad Bafaro, en date du 5 octobre 2010;
- Pièce BB-12 :** Dépôt des factures de Bildrain, d'expertises et différents frais engendrés dans la préparation du dossier et réclamés en l'instance, en liasse;

**Pièce BB-13 :** Acte de vente notarié entre 9012-6749 Québec inc, Marianick Boudreault et Yvan Brault en date du 26 avril 2012;

**Pièce BB-31A :** Photo exhibant le dessous du bain à la résidence de monsieur Brault, en date du 27 avril 2019.

## ARBITRAGE

### MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 13 janvier 2017.

### HISTORIQUE DU DOSSIER

28 et 29 février 2012	Contrat de construction entre Deltech Construction inc., Mme Marianick Boudreault et M. Yvan Brault, les Bénéficiaires
15 juillet 2012	Réception de l'unité résidentielle
16 septembre 2016	Première réclamation écrite des Bénéficiaires
11 octobre 2016	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
15 novembre 2016	Décision de l'Administrateur
16 janvier 2017	Première demande d'arbitrage par les Bénéficiaires
8 mai 2017	Deuxième réclamation écrite des Bénéficiaires
7 juin 2017	Expertise technique réalisée par M. André Petitpas
21 juin 2017	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
10 juillet 2017	Décision de l'Administrateur
5 août 2017	Deuxième demande d'arbitrage par les Bénéficiaires
29 avril au 2 mai 2019	Audition devant le tribunal d'arbitrage
7 juin 2019	Décision

### DÉCISION ARBITRALE

- [1] Les Bénéficiaires transmettent une deuxième demande d'arbitrage contestant les décisions rendues par l'Administrateur les **15 novembre 2016** et **10 juillet 2017**, lesquelles rejettent les parties des réclamations relatives à la présence d'ocre ferreuse dans le drain agricole et au remboursement des factures de nettoyage de ce même drain.
- [2] Le procureur de l'Entrepreneur conteste vigoureusement la réclamation en invoquant la survenance d'un événement de force majeure excluant toute responsabilité de l'Entrepreneur. Subsidiairement, il soulève le fait qu'au moment de la construction, ce sont les Bénéficiaires qui fournissent à l'Entrepreneur le terrain destiné à l'implantation de la résidence. La source de la réclamation des Bénéficiaires découlant entièrement de problématiques reliées au sol, seuls ceux-ci doivent en être tenus responsables et ne peuvent invoquer quelconque responsabilité de l'Entrepreneur. Ces arguments n'ont pas été traités par l'Administrateur.
- [3] Le tribunal révisera donc la preuve étayée devant lui et les documents d'expertise afin de décider de la justesse des moyens soulevés par les parties.

### **LES TÉMOINS**

- [4] À l'audience, M. Yvan Brault témoigne de sa situation depuis la construction de sa résidence en 2012.
- [5] M. André Petitpas témoigne à titre d'expert en faveur des Bénéficiaires.
- [6] Bien qu'il témoigne à titre d'expert en faveur d'un autre bénéficiaire, lequel dossier a été entendu conjointement à la présente affaire et a fait l'objet d'une décision distincte, il est admis par les parties que le témoignage de M. Martin Huot est aussi valable pour la réclamation des Bénéficiaires dans le présent dossier.
- [7] M. Nick Tremblay représente l'Entrepreneur par son témoignage.
- [8] Finalement, M. Yvon Thomassin témoigne à titre d'expert en faveur de l'Entrepreneur.

### **LES FAITS**

- [9] Le 28 février 2012, les Bénéficiaires signent un document intitulé « promesse d'achat » avec l'Entrepreneur. Celui-ci comporte un entête au nom et à l'adresse de l'Entrepreneur. La reproduction du passage suivant du document est pertinente :

Je nous soussigné(s) Yvan Brault et Marianick Brault, ci-après appelés les acheteurs, par la présente, promettent d'acheter de Deltec Construction Inc. 193 Ave Ste-Brigitte-de-Laval (Québec), G0A 3K0, ci-après appelé le vendeur, un terrain connu et désigné comme le(s) numéro(s) 4 712 447 du

cadastre officiel de la paroisse de Beauport circonscription foncière de Québec d'une superficie approximative de 390 mètres carrés.

[Nos soulignements]

- [10] La promesse d'achat est signée par M. Nick Tremblay, représentant de l'Entrepreneur, et les Bénéficiaires. Le prix de vente du terrain y est établi à quatre-vingt mille quatre cent quatre-vingt-deux et cinquante dollars (80 482,50 \$).
- [11] Le 29 février 2012, les Bénéficiaires concluent et signent un contrat avec l'Entrepreneur pour la construction de leur résidence. Ce contrat de construction indique le prix demandé pour la résidence seulement.
- [12] En date du 26 avril 2012, les Bénéficiaires officialisent la vente du terrain par la signature d'un acte notarié chez le notaire M<sup>e</sup> Jaky Lévesque. Il est indiqué à l'acte que les Bénéficiaires se portent acquéreurs du terrain désigné sous le lot 4 712 447 et vendu par 9012-6749 Québec inc. À ce moment, aucune mention n'est faite par le notaire à l'effet que le vendeur du terrain n'est pas l'Entrepreneur, mais une compagnie à numéro jusqu'alors inconnue des acheteurs.
- [13] Les Bénéficiaires procèdent alors à la rencontre de l'Entrepreneur, lequel leur présente les plans envisagés pour la construction de la résidence. Tous les plans sont réalisés et dessinés en fonction de l'implantation d'une résidence sur le terrain numéro 4 712 447.
- [14] Le 15 juillet 2012, les Bénéficiaires prennent possession de leur résidence.
- [15] Dans la quatrième année suivant la réception du bâtiment, soit en 2016, les Bénéficiaires se plaignent de l'obstruction du drain agricole de leur résidence par l'ocre ferreuse ayant causé certaines infiltrations d'eau au sous-sol. Cette réclamation fait l'objet d'une entente avec l'Entrepreneur qui procède alors à l'installation des cheminées de nettoyage chez les Bénéficiaires. L'Administrateur rend décision et refuse cependant de faire droit au remboursement des frais d'inspection et de nettoyage du drain ainsi qu'à une demande de compensation pour la prétendue dévaluation du bâtiment.
- [16] Le 8 mai 2017, toujours dans la quatrième année suivant la réception du bâtiment, les Bénéficiaires font une deuxième réclamation comportant cinq points principaux détaillés comme suit :
- 1) Le soulèvement du plancher au sous-sol;
  - 2) Le froid au plancher du sous-sol;
  - 3) La fissure à la fondation au-dessus de la fenêtre de la salle de bain;
  - 4) La tache brunâtre au coulis devant la baignoire;
  - 5) L'ocre ferreuse et la nappe phréatique.



- [17] Le 10 juillet 2017, le représentant de l'Administrateur rend une décision rejetant la réclamation des Bénéficiaires. Le contenu substantif de la décision s'étend au raisonnement qu'il y a exclusion de la Garantie Qualité Habitation (ci-après désignée « la Garantie » en raison de l'absence de vice de conception, de construction ou de réalisation, ou de vice du sol. L'Administrateur considère que les Bénéficiaires n'ont pas réussi à démontrer la perte partielle ou totale de l'ouvrage nécessaire à l'application de la Garantie.
- [18] Cette décision fait l'objet de la présente demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
- [19] Le 10 janvier 2018, l'arbitre responsable du dossier rend une décision interlocutoire prononçant la jonction des deux demandes d'arbitrage des Bénéficiaires. Ainsi, la partie de la première réclamation des Bénéficiaires concernant le remboursement des frais d'inspection et de nettoyage du drain est jointe à la présente demande d'arbitrage.
- [20] En vue de procéder au présent arbitrage et d'obtenir une opinion scientifique objectivement fiable relativement à l'état du sol sous leur résidence, les Bénéficiaires font appel à M. André Petitpas, ingénieur civil, lequel procède à deux visites sur les lieux en date des 15 et 30 mai 2017. Son rapport est appuyé d'une analyse en laboratoire effectuée par la firme EnvironneX relativement aux composantes du sol sous la résidence ainsi que de données piézométriques prises sur le terrain voisin par l'ingénieur M. Philippe Racine. Ces données nécessaires à l'établissement de la hauteur de la nappe phréatique sous la résidence. Le rapport d'expertise, livré en date du 7 juin 2017, porte comme conclusion principale l'implantation trop profonde des fondations de la résidence dans la nappe phréatique sans que l'Entrepreneur n'ait pris en compte la condition problématique préalable du sol, soit la présence de la bactérie ferreuse.

## **LES QUESTIONS EN LITIGE**

- [21] Afin de trancher la présente demande d'arbitrage, le tribunal doit répondre aux trois questions suivantes :
- 1) Quelle est la portée du plan de garantie relativement aux faits d'espèce?
  - 2) L'arbitre a-t-il le pouvoir d'imposer une méthode corrective spécifique?
  - 3) Le cas échéant, quelle est la méthode corrective à privilégier relativement aux faits d'espèce?

## **ANALYSE DE LA PREUVE**

### **La portée du plan de garantie**

- [22] Avant toute chose, le tribunal indique que la présente analyse ne portera que sur le point non reconnu 5 relatif à la présence d'ocre ferreuse et de nappe

- phréatique dénoncé dans la réclamation des Bénéficiaires en date du 8 mai 2017.
- [23] Effectivement, les points non reconnus 1 et 2 sont sans objet, puisqu'à l'issue de la preuve, il a été déterminé que ceux-ci découlent de la présence d'ocre ferreuse et de la nappe phréatique haute. Ainsi, en se prononçant sur la couverture de la Garantie relativement à la présence d'ocre ferreuse et de nappe phréatique haute, le tribunal vide également la question de ces deux réclamations.
- [24] Pour ce qui est des points non reconnus 3 et 4 de la réclamation des Bénéficiaires, le tribunal doit les rejeter d'emblée par manque de preuve. Effectivement, les Bénéficiaires n'ont pas su établir, par prépondérance de preuve, l'existence et la gravité de ces problématiques.
- [25] Il demeure donc à déterminer le point non reconnu 5, la majeure partie de la réclamation, soit la réclamation relative à la présence d'ocre ferreuse obstruant le drain agricole et la hauteur de la nappe phréatique sous les semelles de fondation de la résidence. Pour les raisons énumérées ci-haut, la présente décision ne portera que sur l'analyse de ce dernier aspect.
- [26] Les Bénéficiaires soumettent devant le tribunal que la présence d'ocre ferreuse dans le sol représente une situation couverte par l'application de la Garantie. Ils mettent en lumière les clauses pertinentes du contrat de garantie obligatoire de maison neuve qui méritent d'être reproduites ci-dessous :

**6.1.2 « Bâtiment »** : Le bâtiment lui-même y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français.

## 6.2 BÂTIMENTS VISÉS

**6.2.1.** Les bâtiments neufs ci-dessous mentionnés lorsque ceux-ci sont destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divisée par le Bénéficiaire de la garantie :

**6.2.1.1** Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée.

[...]

**6.4.2** La garantie dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles APRÈS LA RÉCEPTION COUVRE :

[...]

**6.4.2.5** La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte

ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[Nos soulignements]

[27] Comme le vice a été découvert par les Bénéficiaires dans la quatrième année suivant la réception de la résidence, ceux-ci doivent mettre en preuve la présence des trois éléments cumulatifs suivants, tel que mentionné dans la clause 6.4.2.5 ci-haut reproduite :

- 1) Un vice de conception, de construction ou de réalisation ou un vice du sol tel que défini par l'article 2118 du *Code civil du Québec*;
- 2) La survenance de ce vice dans les cinq ans suivant la fin des travaux;
- 3) La dénonciation écrite de ce vice à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les six mois de sa découverte.

[28] Comme la présence des deux derniers critères est admise par les parties, seul le premier critère concernant l'existence d'un vice de sol au sens de l'article 2118 C.c.Q. sera évalué par le tribunal. Il s'agit donc de déterminer si cet élément a été mis en preuve par les Bénéficiaires, permettant de conclure à la couverture de la Garantie.

[29] D'emblée, puisque la définition de vice du sol contenue au contrat de garantie obligatoire de maison neuve réfère spécifiquement au texte de l'article 2118 C.c.Q., il est pertinent d'en reproduire la teneur ci-bas :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[30] La question à savoir si la présence de la bactérie responsable de l'ocre ferreuse dans le sol au moment de la construction d'une résidence constitue un vice de sol aux termes des paramètres de l'article 2118 C.c.Q. s'est déjà posée.

[31] Notamment, l'honorable Suzanne Villeneuve, J.C.Q., a antérieurement tranché cette question dans la décision *Promutuel Lévisienne Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*<sup>1</sup>, laquelle fut confirmée par la Cour d'appel du Québec<sup>2</sup>. Cette affaire pose une trame factuelle relativement similaire à celle qui nous occupe, en ce que les clients, ayant retenu les services d'un entrepreneur pour la construction de leur résidence, se sont

---

<sup>1</sup> 2008 QCCQ 7060.

<sup>2</sup> 2010 QCCA 694.

retrouvés aux prises avec une problématique d'ocre ferreuse conjuguée à la présence d'une nappe phréatique haute. Certains extraits de la décision éclairent le présent tribunal quant au sens à donner au vice de sol :

[44] Me Claude Coursol, conférencier pour le Service de formation continue du Barreau du Québec en 2007, envisage « très sérieusement l'hypothèse voulant que la présence d'ocre ferreuse ne puisse, à elle seule, constituer un vice caché soumis au régime de garantie de l'article 1726 C.c.Q. »

[45] Il poursuit son exposé avec ce qui suit :

« Une telle position ne saurait toutefois libérer l'entrepreneur ou le particulier « auto-constructeur » de leurs obligations. Pour nous, ceux-ci demeurent responsables de la qualité du sol où se trouve le bâtiment qu'ils construisent envers leurs acheteurs même s'il s'agit d'un problème d'ocre ferreuse. Pour reprendre les propos de la Cour d'appel alors qu'elle rendait jugement dans *Ruel c. Lavoie*:

[4] Le sol est ce qu'il est, c'est exact. Mais la bâtisse qu'on y place doit tenir compte de cette composition. »

[46] Selon l'opinion émise par les experts du Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec :

« L'ocre ferreuse est un phénomène naturel qui consiste en une réaction chimique et/ou bactérienne qui, encouragée par un milieu propice, un sol qui contient du fer, prend l'apparence d'une boue orangée (bien qu'il en existe d'autres couleurs, l'orangée est la plus présente) qui se durcit avec le temps. Or, le milieu le plus propice à sa prolifération est justement celui du drain français qui lui offre de l'eau et de l'oxygène en abondance. Plus l'eau est abondante et présente, plus la réaction sera importante si la bactérie en cause se trouve dans le sol. »

[47] Suivant cette opinion, il serait difficile de conclure que la seule présence de la bactérie dans un sol sablonneux ne constitue pas un vice du sol en matière de construction résidentielle incluant un drain français.

[48] Retenant l'opinion de l'ingénieur Drouin affirmant que la bactérie de l'ocre ferreuse était présente dans le sol au moment de la construction en novembre 2002, il y a lieu de répondre par l'affirmative à la première question en litige et conclure que la présence de la bactérie dans le sol en 2002 constitue un vice du sol couvert par la garantie de l'article 2118 du Code civil du Québec.

[Nos soulignements]

- [32] En appliquant ce raisonnement aux faits mis en preuve à l'audience, le tribunal n'a pas de difficulté à affirmer que le terrain de la résidence des Bénéficiaires est affecté d'un vice de sol au sens de l'article 2118 C.c.Q.
- [33] Tous les experts au dossier ayant témoigné en l'instance s'entendent quant à la présence effective de la bactérie ferreuse dans le sol du terrain sur lequel repose la résidence des Bénéficiaires.

- [34] Les résultats d'analyses du sol effectuées par le Groupe Environex concluent à un potentiel de colmatage du système de drainage élevé en raison d'une forte présence de la bactérie ferreuse. L'expert M. Petitpas, ayant notamment basé son expertise sur ces données, témoigne que cette condition naturelle du sol, conjuguée à la présence de la nappe phréatique, est responsable de la création d'une boue ferreuse obstruant le drain agricole.
- [35] Le rapport d'expertise de l'ingénieur M. Petitpas est basé sur des données provenant de trois piézomètres installés sur le terrain du voisin des Bénéficiaires. Ces piézomètres, installés par un ingénieur civil, permettent d'établir la hauteur problématique approximative de la nappe phréatique présente sous la résidence des Bénéficiaires. Ces données sont transférables au terrain des Bénéficiaires, puisqu'elles s'en rapprochent énormément. Les résultats recueillis sur près de deux mois ont établi que la nappe phréatique y variait entre 0,24 mètre à 1,5 mètre au-dessus des semelles de fondation de la résidence.
- [36] Le procureur de l'Entrepreneur ainsi que l'expert ayant témoigné en faveur de ce dernier, M. Thomassin, font une admission de la gravité de l'état actuel de la résidence des Bénéficiaires. Ce dernier témoigne que les empâtements de la résidence sont dans l'eau puis que la situation n'est pas niée, qu'elle doit absolument être rectifiée et qu'elle est présentement inacceptable.
- [37] De surcroît, les photographies documentant le tout, pièces BB-3 et BB-5, font clairement état de cette boue ferreuse obstruant le drain agricole de la résidence. Cause de tous les maux, cette matière visqueuse empêche couramment le drain de faire son travail dans les moments où il se trouve sollicité.
- [38] En plus de constituer un vice de sol au sens de l'article 2118 C.c.Q., la problématique soulevée doit être plus importante qu'une simple malfaçon. La décision *Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*<sup>3</sup> éclaire le tribunal quant à la notion de perte nécessairement engendrée par un vice au sens de 2118 C.c.Q. :

24 Comme on a pu le constater à la lecture des extraits de l'article 2 de la garantie P-4, le vice de construction se distingue clairement de la malfaçon eu égard aux obligations souscrites par la défenderesse.

25 Si la Cour conclut à une malfaçon, la réclamation de la demanderesse est irrecevable vu les dispositions de l'article 2.1.2 du certificat P-4. Dans le second cas, s'il s'agit d'un vice de construction, l'article 2.1.3 doit recevoir application et la réclamation doit être considérée comme découlant d'un vice de construction apparu dans les cinq ans de la date de parachèvement et de la prise de possession de l'unité de construction.

26 Dans l'ouvrage *La construction au Québec: perspectives juridiques*, on y lit à la page 434 :

Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va

<sup>3</sup> 1999 CanLII 10795 (QC CQ).

s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. La seule menace de destruction engage donc la responsabilité. La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

La notion de «perte» au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C., recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage.

[Nos soulignements]

- [39] La preuve révèle que depuis 2016, une menace sérieuse de perte de l'ouvrage pèse sur les épaules des Bénéficiaires. Bien que les dommages à la résidence ne soient pas majeurs en présente date, il demeure que le risque de perte de la résidence existe bel et bien. Selon le témoignage de M. Petitpas, il arrivera nécessairement un temps où les nettoyages sous pression du drain ne seront plus efficaces en raison de son trop important pourcentage de colmatage. Les infiltrations d'eau s'imposeront alors comme inévitable évidence. Le tribunal considère qu'il s'agit là d'un danger sérieux de perte de l'ouvrage.
- [40] Considérant la preuve qui précède, le tribunal réitère que la présence de la bactérie ferreuse dans le sol sous la résidence des Bénéficiaires constitue effectivement un vice de sol au sens de l'article 2118 du C.c.Q., lequel a été aggravé par l'implantation trop basse des fondations de la résidence dans la nappe phréatique.
- [41] En défense, le procureur de l'Entrepreneur allègue principalement l'application de la clause d'exclusion 6.7.5 du contrat de garantie obligatoire de maison neuve, laquelle se lit comme suit :

**6.7 Sont EXCLUS de la garantie :**

[...]

**6.7.5 L'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du Bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève ou le lock-out.**

[Nos soulignements]

- [42] Il plaide devant le tribunal que la hauteur actuelle de la nappe ne peut être due qu'à sa hausse soudaine et inhabituelle, et ce, en raison de l'absence de toute trace d'eau au moment de l'excavation préalable à la construction de la résidence en 2012. La clause 6.7.5 n'étant pas une énumération exhaustive, un tel événement doit être assimilable à un cas fortuit de force majeure, puisqu'il est imprévisible, inévitable et irrésistible et qu'il provient d'une cause étrangère à l'Entrepreneur. Néanmoins, le procureur de l'Entrepreneur ne dépose aucune jurisprudence antérieure faisant état d'un tel raisonnement juridique dans un cas d'application du contrat de garantie obligatoire de maison neuve, en appui à ses propos.
- [43] Avec égard pour l'opinion contraire, le tribunal ne peut souscrire à cet argumentaire pour les raisons suivantes.
- [44] Tel que mentionné précédemment, le tribunal considère la présence d'ocre ferreuse comme étant caractéristique d'un vice de sol entraînant la couverture de la Garantie.
- [45] Pour reprendre le texte de la clause, les réparations ne sont pas rendues nécessaires par la seule hausse de la nappe phréatique, mais plutôt par le développement d'ocre ferreuse dans le sol. Il n'a pas été mis en preuve que même sans la présence de la bactérie ferreuse dans le sol, le drain n'aurait pas bien rempli la vocation à laquelle il est destiné. Ainsi, il n'y a pas de preuve à l'effet que la prétendue hausse de la nappe phréatique serait la seule cause des infiltrations d'eau dans la résidence des Bénéficiaires.
- [46] Conséquemment, si le procureur de l'Entrepreneur croit l'exclusion de la clause 6.7.5 applicable aux faits d'espèce, il doit nécessairement démontrer que c'est le vice de sol initial, soit la présence d'ocre ferreuse, qui constitue un événement de force majeure imprévisible, inévitable, irrésistible et dû à une cause étrangère.
- [47] Force est d'admettre qu'une telle preuve n'a pas été faite à l'audience.
- [48] D'ailleurs, l'expert M. Huot témoigne quant aux signes physiques avant-coureurs devant sonner l'alarme d'une possible présence de la bactérie ferreuse dans un sol excavé :

Au départ, on doit vérifier la tranchée d'excavation. On a souvent une trace horizontale grise ou noirâtre qui nous donne le niveau de la nappe phréatique si jamais elle a déjà dépassé notre fond d'excavation. On va également voir des strates, des lignes horizontales de couleur rouille. Ce sont des signes d'accumulation d'eau avec de l'ocre ferreuse sur le sol, comme il est permis de voir dans le fond des fossés ou de certains champs agricoles aussi. Puis lorsqu'il y a beaucoup de fer il se peut que les lignes soient verticales, il s'agit directement de l'écoulement de l'eau dans le sol, qui fait des belles lignes dans le milieu de la tranchée. Quand on voit cela, c'est certain qu'il faut que ça allume une petite lumière. Cela nous laisse penser que la nappe est à telle hauteur.

- [49] Dans l'esprit du tribunal, de tels signes physiques ne peuvent tromper. La preuve est à l'effet qu'il soit effectivement possible de déceler la présence d'une telle bactérie dans le sol au moment de l'excavation. Partant de cette conjoncture, le développement de la bactérie ferreuse dans le terrain des Bénéficiaires ne peut être raisonnablement assimilé à un événement de force majeure complètement imprévisible, inévitable, irrésistible et extérieur.
- [50] Dans tous les cas, même si le tribunal avait à déterminer si la hausse soudaine de la nappe phréatique constitue un événement de force majeure, il en viendrait à la même conclusion. L'expert M. Huot témoigne également à l'égard des signes physiques précurseurs indiquant la montée antérieure d'une nappe phréatique dans le sol. L'expert M. Petitpas abonde clairement dans ce sens :

Normalement, si vous examinez comme il faut la paroi, généralement on va voir la hauteur de la nappe phréatique et généralement cela va laisser une trace sur les parois excavées. Quelqu'un qui connaît ça va le voir. Ce n'est pas parce que je n'ai pas d'eau dans le trou que nous ne sommes pas situés dans la nappe.

[Nos soulignements]

- [51] Subsidiairement, le procureur de l'Entrepreneur allègue qu'il est possible pour celui-ci d'exonérer sa responsabilité en vertu de l'article 2119 C.c.Q. en ce que le vice ne pouvait être décelé par un examen attentif du sol et la montée soudaine de la nappe phréatique, de son côté, ne pouvait être raisonnablement prévue. L'Entrepreneur n'aurait donc commis aucune faute dans l'exécution de sa prestation. La disposition invoquée est reproduite ci-dessous :

**2119.** L'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent ni d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a pu fournir, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux.

L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction.

[Nos soulignements]

- [52] D'autre part, le procureur soulève également l'application de l'article 2104 C.c.Q. permettant l'exonération de la responsabilité de l'Entrepreneur lorsque le bien vicié est fourni par les clients. Encore une fois, le texte de la disposition est reproduit ci-dessous :



**2104.** Lorsque les biens sont fournis par le client, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en user avec soin et de rendre compte de cette utilisation; si les biens sont manifestement impropres à l'utilisation à laquelle ils sont destinés ou s'ils sont affectés d'un vice apparent ou d'un vice caché qu'il devait connaître, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en informer immédiatement le client, à défaut de quoi il est responsable du préjudice qui peut résulter de l'utilisation des biens.

[Nos soulignements]

- [53] Toujours selon l'argumentaire du procureur de l'Entrepreneur, le terrain étant un bien fourni par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur préalablement à la construction de la résidence, ce dernier devrait être déchargé de toute responsabilité quant au vice de sol déclaré. Il soulève l'existence de l'acte notarié de vente du terrain qui indique que les Bénéficiaires, les acheteurs, ont acheté ledit lot de 9012-6749 Québec inc., le vendeur, et non de l'Entrepreneur. Selon lui, cet élément révélerait que le sol a en réalité été acheté d'un tiers par les Bénéficiaires, qui l'auraient ensuite fourni à l'Entrepreneur pour la construction de leur résidence. Il invoque que l'Entrepreneur ne peut alors être tenu responsable du préjudice découlant du terrain fourni par les Bénéficiaires puisque celui-ci est affecté d'un vice caché qu'il lui était impossible de connaître.
- [54] Une fois de plus, le tribunal doit respectueusement rejeter les prétentions du procureur de l'Entrepreneur.
- [55] D'abord, il est reconnu que l'Entrepreneur, lequel est tenu à une obligation de résultat, ne peut invoquer sa diligence et son absence de faute dans l'exécution des travaux afin d'exonérer toute responsabilité de sa part<sup>4</sup>. Il ne peut invoquer comme défense le fait qu'il ait procédé à des travaux d'excavation dans les règles de l'art puisqu'il n'a vu aucune présence d'eau à ce moment dans le fond excavé. Ces arguments n'apportent rien au présent débat.
- [56] Ensuite, le procureur de l'Entrepreneur tente de faire rejeter la responsabilité de ce dernier en invoquant la prétendue imposition du choix du sol par les Bénéficiaires. À l'issue de la preuve présentée devant lui, le tribunal ne peut confirmer cette prétention.
- [57] En 2012, l'Entrepreneur fait la publicité d'un projet clé en main. La construction de la résidence et la vente du terrain sont présentés comme un tout aux Bénéficiaires. Les plans et devis sont fournis par l'Entrepreneur qui les a spécifiquement conçus pour être adaptés au terrain offert aux Bénéficiaires. De manière contemporaine au moment où ils signent le contrat de construction, les Bénéficiaires signent également un document distinct qui leur est tendu, lequel s'intitule « promesse d'achat ». Celui-ci comporte un entête au nom et adresse de l'Entrepreneur. La reproduction du passage suivant du document est pertinente :

---

<sup>4</sup> Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015 par 1415.

Je nous soussigné(s) Yvan Brault et Marianick Boudreault, ci-après appelés les acheteurs, par la présente, promettent d'acheter de Deltac Construction Inc. 193 Ave Ste-Brigitte-de-Laval (Québec), G0A 3K0, ci-après appelé le vendeur, un terrain connu et désigné comme le(s) numéro(s) 4 712 447 du cadastre officiel de la paroisse de Beauport circonscription foncière de Québec d'une superficie approximative de 390 mètres carrés.

[Nos soulignements]

- [58] La promesse d'achat est signée par M. Nick Tremblay, représentant de l'Entrepreneur. Il y appose ses initiales au-dessus de la ligne identifiée à l'intention du « vendeur ». On peut également y lire que l'acte de vente subséquent à la promesse devra être notarié devant le notaire M<sup>e</sup> Jaky Lévesque au plus tard le 27 mars 2012.
- [59] La preuve étayée devant le tribunal est claire. Les Bénéficiaires cherchaient un projet de type clé en main, lequel leur a été offert par l'Entrepreneur. Ce dernier s'est occupé de fournir les contrats nécessaires, les plans et le terrain puis d'ériger la résidence. En aucune façon les Bénéficiaires n'ont imposé un choix de terrain à l'Entrepreneur. Il s'agit plutôt du cas contraire.
- [60] Il est vrai que l'acte de vente notarié du terrain indique que dans les faits, le lot a été acheté d'un tiers vendeur, soit 9012-6749 Québec inc. Le tribunal ne met pas en cause la validité de l'acte authentique. Néanmoins, ce n'est pas parce que l'Entrepreneur n'est pas le vendeur réel aux termes de l'acte de vente qu'il n'a pas fourni le terrain en question aux Bénéficiaires.
- [61] Cela amène à faire la distinction qui s'impose avec la jurisprudence déposée par le procureur de l'Entrepreneur. Premièrement, la décision *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*<sup>5</sup>, précédemment citée dans les présentes, fait état d'une trame factuelle bien différente de celle qui nous occupe. Après avoir conclu à la présence d'un vice de sol, la Cour d'appel considère l'absence de responsabilité de l'Entrepreneur puisque le terrain avait été fourni par les clients. En résumant les faits, la Cour écrit :

[6] Décidant d'agir comme maîtres d'œuvre pour la construction de leur maison, les acquéreurs du terrain font appel à divers professionnels pour la confection des plans et la réalisation des divers travaux. C'est ainsi qu'ils font appel à Modulex pour la conception des plans, à Tomtech Construction pour qu'elle agisse comme entrepreneur général et à l'intimée, Fondations du St-Laurent (1998) Inc., pour les travaux de fondations, incluant l'installation du drain périphérique.

[7] Les assurés de l'appelante et l'intimée conviennent, à cette fin, d'un contrat d'entreprise, lequel comporte, entre autres, les clauses suivantes :

1. Le client s'engage à fournir à Fondations du Saint-Laurent (1998) Inc. un plan et devis dans les dix (10) jours avant le début des travaux.

<sup>5</sup> *Supra*, note 2.

2. Fondations du Saint-Laurent s'engage envers le client à exécuter les travaux suivant le plan et devis fournis par le client et suivant les dimensions et quantités prévues au recto du contrat.
3. Le client déclare que le terrain sur lequel Fondations du St-Laurent (1998) Inc. exécutera ses travaux (solage, semelle, etc.) est prêt à recevoir cesdits travaux ».

[Nos soulignements]

[62] La trame factuelle de la seconde décision déposée par le procureur de l'Entrepreneur, *Guérette c. RN Fondations inc*<sup>6</sup>, est sensiblement la même :

[3] Le demandeur reproche à R.N. Fondations d'avoir effectué la construction des semelles de la fondation dans la nappe phréatique de son terrain le tout, en contravention des règles de l'art.

[4] Le demandeur indique que cette situation et la présence d'ocre ferreuse dans son terrain ont entraîné des infiltrations d'eau dans son sous-sol. Il précise que le drain français installé par la défenderesse a été complètement obstrué par l'ocre ferreuse. Il a donc subi de nombreux dommages qui l'ont obligé à réaliser des travaux importants, incluant le changement du drain français.

[5] Le demandeur réclame maintenant à R.N. Fondations les coûts du nouveau drain installé en 2006 ainsi que les frais de nettoyage passés et futurs de celui-ci. Ces frais ne sont pas assumés pas son assureur. Il précise que l'importante quantité d'ocre ferreuse l'obligera à nettoyer plus d'une fois par année le nouveau drain. Il mentionne également plusieurs autres ennuis et inconvénients découlant de cette situation.

[6] La preuve révèle que monsieur Guérette a agi à titre de maître d'œuvre pour la construction de sa résidence.

[7] Il confirme avoir retenu les services des professionnels requis pour la préparation des plans et devis.

[8] Une fois les plans et devis complétés, il retient les services d'un sous-traitant qui procède, en sa présence, à l'excavation du sol. C'est un lundi. Aucun fait particulier n'est relaté par monsieur Guérette concernant les travaux d'excavation réalisés au début décembre 2003.

[Nos soulignements]

[63] Il est bien évident qu'il existe une différence notoire lorsqu'un client qui agit à titre de maître d'œuvre dans la construction de sa maison fait affaire avec les sous-traitants qu'il sélectionne personnellement, impose le terrain qu'il possède alors et fournit lui-même les plans et devis. Toute l'immixtion des clients survenue dans ces affaires se trouve à l'opposé de la situation des présents

<sup>6</sup> 2012 QCCQ 215.

Bénéficiaires ayant retenu les services de l'Entrepreneur pour bénéficier du côté commode d'un projet clé en main.

[64] Au surplus, même si la preuve est à l'effet que les clients n'ont pas fourni à l'Entrepreneur le terrain affecté du vice, dans l'hypothèse où cela avait été le cas, il est intéressant de mettre en lumière l'existence d'un jugement récent sur la question. L'honorable Claude Dallaire, J.C.S., s'est effectivement attardée à un tel cas dans la décision *Ferme Coulée Douce inc. c. Silos Roy-Larouche inc.*<sup>7</sup> en évaluant la responsabilité d'un Entrepreneur ayant construit un silo sur un terrain ayant été préalablement fourni par le client :

[284] Il faut d'abord vérifier si *Ferme* a satisfait son fardeau de démontrer toutes les conditions d'application édictées par cet article.

[285] Ce n'est qu'une fois cela fait qu'elle peut bénéficier des effets de la présomption de responsabilité de cet article.

[286] Pour réfuter les effets de cette présomption, l'entrepreneur doit ensuite démontrer que le problème avec l'ouvrage résulte d'une force majeure ou d'une autre source que de lui-même.

[287] C'est précisément pour les raisons exposées précédemment que les clauses exonérant l'entrepreneur face au sol sont jugées illégales et qu'elles ne lui sont d'aucun secours pour faire rejeter un recours, lorsque l'article 2118 C.c.Q. s'applique.

[288] En effet, comme il est question de solidité d'immeubles et de sécurité du public, le législateur a mis en place une protection d'ordre public de direction en matière de construction d'ouvrages importants. Ainsi, lorsque l'ouvrage est affecté d'un vice de conception ou de construction, ce qui inclut un vice de sol, cela ouvre la porte à l'application de la présomption de 2118 C.c.Q., sous certaines conditions, lorsqu'un recours en responsabilité est entrepris contre l'entrepreneur.

[289] En l'espèce, nous sommes d'avis que toutes les conditions de 2118 C.c.Q. sont satisfaites. Les travaux ont été réalisés par SRL, un entrepreneur. SRL a conçu les plans du silo et a supervisé tous les travaux. Il y a eu perte de l'ouvrage, en ce que le silo s'enfonçait depuis quelques années, les expertises en demande démontrant qu'il était dangereux et qu'il aurait pu éventuellement tomber, car le sol sur lequel il est construit n'avait pas la capacité portante requise pour en assurer la stabilité, ce dernier élément étant confirmé également par l'expert de SRL. Il y a donc à la fois vice de conception de l'ouvrage et vice de sol, ainsi que perte en résultant, dans les cinq ans de la construction de l'immeuble.

[290] Pour échapper à cette présomption de responsabilité, l'entrepreneur devait démontrer que le problème du silo a été causé par un cas de force majeure ou par une cause extérieure, mais il n'a pas réussi.

---

<sup>7</sup> 2019 QCCS 1564.

[291] SRL devait donc s'assurer que le sol pouvait recevoir le silo, mais elle a omis de prendre les moyens raisonnables pour y arriver, et ce, même après que son client ait brandi le drapeau jaune, à ce sujet.

[Nos soulignements]

[65] En l'occurrence, les Bénéficiaires sont des profanes ayant fait le choix de retenir les services de l'Entrepreneur pour sa spécialisation dans la construction résidentielle. Même si le terrain avait réellement été fourni par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur, le tribunal n'aurait d'autre choix que d'appliquer le raisonnement ci-haut reproduit et conclurait tout autant à la responsabilité de l'Entrepreneur.

### **Le pouvoir de l'arbitre d'imposer une méthode corrective spécifique**

[66] Maintenant que le tribunal a statué eu égard à la couverture de la Garantie, demeure la question concernant l'imposition d'une méthode corrective spécifique.

[67] Notamment, la sentence arbitrale *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8<sup>e</sup> avenue et 3189 rue Claude-Jodoin*<sup>8</sup> traite de ce pouvoir d'imposition d'une mesure corrective par l'arbitre en reprenant les motifs invoqués dans la décision *Lisa Rae et Michael Nutter*<sup>9</sup> :

[88] La seule décision soumise dans le cadre de l'audition qui émane d'un tribunal civil et qui traite des pouvoirs du tribunal d'arbitrage d'ordonner des travaux correctifs en vertu du Règlement, est la décision de l'Honorable Jacques Dufresne J.C.S.

[89] Au paragraphe 91 de sa décision, le juge Dufresne écrit ceci :

«91... L'arbitre a-t-il, toutefois, excédé sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le tribunal ne le croit pas.

92 Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. Il détermine les travaux que l'Entrepreneur devra effectuer en vertu de la loi, et en définit les modalités d'exécution. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »

[90] En ce qui concerne les décisions arbitrales à ce sujet, ce tribunal d'arbitrage préfère suivre le raisonnement de l'arbitre M<sup>e</sup> Johanne Despatis

<sup>8</sup> *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8<sup>e</sup> Avenue et 3189 rue Claude-Jodoin et St-Luc Habitation inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*; Me Albert Zoltowski, arbitre, 27 avril 2010; dossier SORECONI : 2009-12-21.

<sup>9</sup> *Lisa Rae et Michael Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Réal Landry inc.*; M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; Dossier GAMM : 2007-09-013.

qu'elle expose dans la cause *Lisa Rae et Michael Nutter*. Malgré le fait que cette décision a fait l'objet d'une révision judiciaire et d'un jugement de l'Honorable Kirkland Casgrain, J.C.S. et que ce jugement a été porté en appel devant la Cour d'appel du Québec, la partie de la décision de l'arbitre Johanne Despatis qui nous intéresse n'est pas affectée par le jugement de la Cour supérieure.

[91] Dans sa décision, l'arbitre Despatis cite avec approbation l'extrait suivant d'une décision de l'arbitre Jean Morrissette dans la cause *Ménard et Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc.* :

[...]

Et l'arbitre Despatis continue :

«(116) Je souscris à ces propos. L'administrateur a l'autorité pour paraphraser M<sup>e</sup> Morrissette de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujéti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. En effet, puisque l'administrateur a le pouvoir de statuer sur la malfaçon, il a aussi, selon la jurisprudence, celui de choisir les travaux (à faire) pour corriger la malfaçon. En cela, le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté reviendrait à lui permettre de contester sa propre décision en affirmant qu'à part de faire un constat de malfaçon ou de vice, l'administrateur serait inhabile à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. Or, des conclusions arbitrales qui ne porteraient que sur des formulations générales, susceptibles faute de précision de toutes les applications où les interprétations ne seraient pas conformes à ce principe fondamental qu'un jugement doit être exécutable. Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.

[...]

[93] En adoptant les motifs invoqués par l'arbitre Despatis et cités ci-haut dans la cause *Lisa Rae et Michael Nutter* et conformément à la décision précitée de l'Honorable Jacques Dufresne J.C.S. dans la *Garantie Habitation du Québec et Sotramont inc.*, le tribunal d'arbitrage conclut que dans la présente cause, il possède la compétence d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des mesures correctives spécifiques. Cela signifie que la compétence du tribunal d'arbitrage, lorsque le vice ou la malfaçon sont prouvés, ne se limite pas à rendre une ordonnance de mesures correctives qui sont laissées au libre choix de l'Entrepreneur en autant que le résultat final soit satisfaisant.

[Nos soulignements]

[68] Le tribunal souscrit entièrement aux motifs invoqués précédemment et considère qu'il est de sa compétence d'imposer la méthode corrective appropriée à l'Entrepreneur.

### La détermination de la méthode corrective appropriée

[69] En plaidoirie, le procureur de l'Administrateur invoque que le rôle du tribunal dans l'évaluation d'une méthode est de s'assurer de la conformité de la solution. Il ne s'agit pas de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait partiellement satisfaisante. Au final, les corrections doivent être conformes aux règles de l'art.

[70] Le tribunal n'hésite pas à adopter ce raisonnement juridique. D'ailleurs, la Cour d'appel s'est prononcée dans l'affaire *Construction Réal Landry inc. c. Rae*<sup>10</sup> en jugeant que le juge de première instance<sup>11</sup> avait substitué son opinion à celle de l'arbitre en retenant une méthode corrective qui lui paraissait plus satisfaisante que l'autre :

[27] Peut-on dire que, du point de vue d'une personne raisonnable, la solution adoptée par la Garantie et contestée par les intimés devant l'arbitre ne suffit pas à garantir « la réparation des malfaçons, etc. » dont est affligée la résidence des intimés – soit le manque d'étanchéité du radier? Je ne vois pas comment on pourrait tirer cette conclusion du dossier tel qu'il est constitué. Bien que la solution qu'ils critiquent ne soit pas celle que préfèrent les intimés, il s'agit de mesures correctives importantes et coûteuses; l'expert des intimés le reconnaît lui-même dans son expertise écrite, où il signale qu'il faudra travailler en sous-œuvre pour les mettre à exécution. L'arbitre motive explicitement sa conclusion sur ce point, les raisons qu'elle livre sont non seulement intelligibles mais cohérentes, et elles sont à vrai dire considérablement plus substantielles que les motifs contenus dans le jugement de la Cour supérieure.

[...]

[32] Le juge de première instance, on l'a vu, exprime en trois paragraphes les raisons pour lesquelles il en vient à la conclusion inverse. Les raisons qu'il invoque concernent uniquement le fond de la question débattue devant l'arbitre. Il appert de son jugement qu'il s'est limité à substituer son appréciation de la preuve (dont il a demandé et obtenu la transcription) à celle de l'arbitre, et qu'il a préféré à la solution que l'administrateur et l'arbitre jugeaient appropriée celle proposée par l'expert Rodrigue. Tel n'est pas le rôle de la Cour supérieure en révision judiciaire lorsqu'elle doit se prononcer sur le caractère raisonnable d'une sentence rendue en vertu du *Règlement*.

[33] Pour ces motifs, j'accueillerais l'appel avec dépens et je rétablirais la sentence arbitrale prononcée le 10 juin 2008.

[Nos soulignements]

<sup>10</sup> 2011 QCCA 1851.

<sup>11</sup> *Rae c. Construction Réal Landry inc.*, 2009 QCCS 1913.

[71] Respectueusement, le tribunal entre en désaccord avec le procureur de l'Administrateur en ce que bien qu'il n'ait pas à choisir la solution parfaite, il se doit cependant d'indiquer aux parties la solution qui permette effectivement la réparation de la malfaçon. En citant encore une fois la Cour d'appel<sup>12</sup> à ce propos :

[20] Enfin, elle (l'arbitre) rappelle quel est son rôle dans le cadre d'un arbitrage comme celui-ci, régi par le *Règlement* :

[135] La question, selon le *Plan*, à l'examen, n'est pas pour l'administrateur de retenir la solution qui serait idéale, qu'on l'appelle permanente ou autrement, mais bien de s'assurer de la conformité au *Plan* de la solution retenue, i.e. celle qui réparera la malfaçon ou le vice. Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante mais plutôt celle qui assurera la réparation de la malfaçon ou du vice décelé. C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le *Plan* contre les malfaçons et les vices.

[136] Ainsi, ce que les bénéficiaires devaient démontrer est que les solutions retenues par l'administrateur ne rencontrent pas ces attentes du *Plan*.

[137] J'ai indiqué déjà que le rôle de l'arbitre est d'assurer la conformité des décisions de l'administrateur, non de s'y substituer. Pour intervenir, l'arbitre doit dans un premier temps avoir été convaincue de l'à-propos en vertu du *Plan* d'écartier comme mal fondée la décision de l'administrateur.

[138] Concrètement ici, cela signifie que l'arbitre doit être convaincu au moyen d'une preuve prépondérante que les solutions retenues par l'administrateur, ne sont pas conformes au *Plan* en ce qu'elles ne débarrasseront pas l'immeuble du vice ou de la malfaçon l'affligeant.

Rien dans ce qui précède ne peut être qualifié d'interprétation déraisonnable du Contrat ou du Règlement; au contraire, ces propos s'inscrivent dans le courant de la jurisprudence arbitrale rendue en application du *Plan* de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[Nos soulignements]

[72] Le tribunal ne prétend pas avoir à choisir entre la meilleure des deux méthodes correctives présentées. Néanmoins, il est de son devoir d'imposer celle qui permette la réparation du vice si, aux termes de la preuve, il est établi que l'autre méthode ne le permette pas.

[73] À l'issue de la preuve présentée à l'audience, le tribunal ne peut que faire le constat qui s'impose : seule la méthode corrective proposée par l'expert des Bénéficiaires peut être retenue, car c'est la seule qui puisse répondre aux exigences du plan de garantie, soit la correction de la malfaçon.

---

<sup>12</sup> *Supra*, note 10.



- [74] Tous les experts au dossier, y compris celui ayant témoigné en faveur de l'Entrepreneur, s'entendent sur le fait que le rehaussement des fondations de la résidence est la seule méthode susceptible d'apporter une correction permanente de la problématique. Tel que présenté par M. Petitpas et M. Huot, la présence d'ocre ferreuse étant naturelle, il est impossible d'éradiquer cet élément du sol. La création d'un fossé de drainage ou l'installation d'un autre drain ne sont pas susceptibles de régler la problématique, puisque la construction des semelles de fondation de la maison dans la nappe phréatique demeurerait alors dans le même état. En surélevant les assises de la propriété au-dessus de la nappe phréatique, l'élément nécessaire au développement de la bactérie ferreuse, soit l'eau, sera soustrait de l'addition. Il s'agit là de la seule méthode permettant d'empêcher la prolifération du vice de sol.
- [75] En raison d'un témoignage pour le peu confus, le tribunal peine à déterminer ce qui est concrètement proposé par l'expert de l'Entrepreneur en bout de ligne. À tout le moins, M. Thomassin semble suggérer le creusage d'une tranchée drainante parallèle à la résidence, le tout conjugué à l'installation d'un autre drain agricole plus approprié à la condition du sol. Le tribunal ne peut se résoudre à ordonner l'exécution de cette méthode corrective qui, tel qu'admis par l'expert lui-même, serait à recommencer près de cinq ans seulement après les travaux.
- [76] En fait, il ressort du témoignage de ce dernier qu'il ne connaît pas réellement les effets bénéfiques que peut amener la solution mise de l'avant. Ne l'ayant jamais testée antérieurement, l'expert suggère de procéder par méthodologie de type « essai-erreur ». Il ne dispose pas non plus de toutes les données nécessaires à la vérification de l'efficacité de sa méthode, indiquant au tribunal que celles-ci seront vérifiées en temps et lieu. Cela ne saurait sérieusement constituer une solution conforme aux règles de l'art et à l'esprit du plan de garantie.
- [77] Il est à noter que la mesure corrective présentée devant le tribunal ne correspond pas à celle établie à l'écrit dans le rapport d'expertise déposé en pièce E-8. Quelques jours avant la tenue de l'audience, M. Thomassin a changé la teneur de son rapport quant à la mesure qu'il suggérerait jusqu'alors en déposant un nouveau croquis. Ce changement substantiel subit témoigne de l'incertitude de l'expert lui-même quant à ses propres démarches.
- [78] De manière supplétive, il importe de considérer l'aspect de la dangerosité des manœuvres hypothétiques suggérées par M. Thomassin. En effet, tel que témoigne M. Petitpas, comme les fondations de la résidence baignent présentement dans la nappe phréatique, excaver une tranchée drainante près de celles-ci comporte un énorme risque d'affaissement de la résidence dans la mesure où un sol gorgé d'eau est grandement malléable.
- [79] Considérant ce qui précède et n'ayant aucune idée concrète de la capacité de la méthode proposée par M. Thomassin à régler la problématique permanente et naturelle, le tribunal doit sans équivoque rejeter celle-ci. Il n'a d'autre choix que d'ordonner le rehaussement des fondations de la résidence puisqu'il s'agit de la seule méthode mise en preuve devant lui étant conforme aux règles de l'art et à l'esprit du plan de garantie.

**Conclusions supplémentaires**

- [80] Le tribunal termine en motivant son raisonnement sur le traitement réservé aux frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier ainsi qu'aux frais d'expertise.
- [81] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après désigné « Le Règlement »), lorsque les Bénéficiaires sont demandeurs, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, à moins que ces premiers n'obtiennent gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, auquel cas l'arbitre départage les coûts.
- [82] Dans le présent dossier, les Bénéficiaires obtiennent gain de cause sur l'aspect principal de leur réclamation. Les frais d'arbitrage sont donc à la charge de l'Administrateur.
- [83] Également, l'article 124 du Règlement oblige l'arbitre à statuer, le cas échéant, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser aux Bénéficiaires lorsque ceux-ci ont gain de cause total ou partiel.
- [84] Dans le présent dossier, les frais relatifs à l'expertise d'Info-bâtiment inc. encourus en vue de la préparation préalable à l'audience doivent être à la charge de l'Administrateur. Les frais liés à l'arpentage du terrain et aux analyses laboratoires de la firme EnvironneX sont tout autant compris dans les frais d'expertises à la charge de l'Administrateur. Le Tribunal doit aussi faire droit à la demande de remboursement des factures de nettoyage sous pression du drain agricole de la résidence des Bénéficiaires, puisqu'il considère ceux-ci comme accessoires aux expertises nécessaires à la mise en preuve de l'ocre ferreuse devant le tribunal.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [85] **REJETTE** la présente demande d'arbitrage relativement aux points non reconnus numéro 1 à 4;
- [86] **ACCUEILLE** la présente demande d'arbitrage relativement au point non reconnu numéro 5;
- [87] **DÉCLARE** que la demande des Bénéficiaires est couverte par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de La Garantie Qualité Habitation;
- [88] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de procéder aux mesures correctives qui s'imposent, soit le rehaussement des fondations de la résidence dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la présente décision ou dans tout autre délai convenu par les parties;

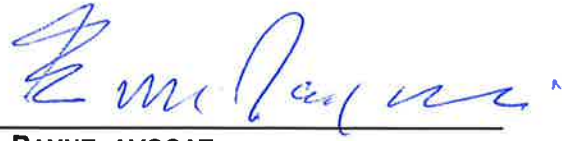
- [89] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de remettre en état l'aménagement extérieur de la résidence dans les trente (30) jours suivant l'exécution des travaux;
- [90] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de remettre en état l'intérieur de la résidence affectée par les travaux, plus précisément mais non limitativement le sous-sol, dans les trente (30) jours suivant l'exécution des travaux;
- [91] **ORDONNE** que les travaux soient supervisés par un ingénieur afin de déterminer la hauteur du rehaussement de la fondation, et ce, aux frais de l'Entrepreneur et/ou de la Garantie;
- [92] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de respecter le *Code du bâtiment*, les règlements de construction, les règles de l'art et les recommandations de l'ingénieur;
- [93] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie d'obtenir les permis nécessaires à la Ville de Québec;
- [94] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie d'obtenir, à la fin des travaux, une attestation de conformité de la Ville de Québec;
- [95] **RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires Mme Marianick Boudreault et M. Yvan Brault de demander l'arbitrage s'ils sont insatisfaits de la décision de l'Entrepreneur et/ou de l'Administrateur sur les travaux qu'ils s'appêtent à exécuter;
- [96] **RÉSERVE** les recours des Bénéficiaires Mme Marianick Boudreault et M. Yvan Brault devant les tribunaux de droit commun;
- [97] **ORDONNE** à la Garantie de procéder au paiement des frais d'arbitrage encourus jusqu'à la date de la présente décision;
- [98] **ORDONNE** à la Garantie de rembourser aux Bénéficiaires les frais d'expertise et de nettoyage du drain de fondation, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant la présente décision, selon les coûts ventilés comme suit :

– Factures de Bildrain	941,93 \$
– Factures d'expertise d'Info-bâtiment inc.	6 366,95 \$
– Facture de la firme Arguin et associés arpenteurs-géomètres	218,45 \$
– Facture de la firme EnvironneX	287,44 \$

---

**TOTAL 7 814,77 \$**

Québec, le 7 juin 2019



---

**ERROL PAYNE, AVOCAT**  
Arbitre / Société pour la résolution des conflits  
inc. (CCAC)